



Vorlage

Stadt Leun, Bahnhofstraße 25, 35638 Leun

Weitere Beauftragung von Planungs- und Beratungsleistungen für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses der Stadtteile Biskirchen, Bissenberg und Stockhausen

Erstellt von:
Claudia Becker

Datum:
10.09.2026

Haushaltsmittel sind vorhanden:



ja



nein



entfällt

Beratungsfolge	Termin	TOP	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Leun	15.09.2026	10.	vorberatend
Finanzausschuss	21.10.2026		vorberatend
Sozialausschuss	21.10.2026		vorberatend
Bau- und Umweltausschuss	21.10.2026		vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leun	09.11.2026		beschließend

Sach- und Rechtslage:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leun hat in ihrer Sitzung am 08.09.2025 beschlossen, den Neubau des Feuerwehrgerätehauses für die Stadtteile Biskirchen, Bissenberg und Stockhausen durch einen Generalunternehmer (GU) errichten zu lassen.

Durch die Entscheidung für die Umsetzung des Bauvorhabens über einen Generalunternehmer haben sich gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Abwicklung teilweise die Rahmenbedingungen und der Umfang der bereits beauftragten Planungsleistungen verändert.

Mit den beauftragten Planungsbüros wurden Stufenverträge abgeschlossen. Diese ermöglichen es der Stadt Leun, einzelne Leistungsstufen entsprechend dem Projektfortschritt abzurufen, nicht abzurufen oder den Umfang der weiteren Beauftragung an die geänderten Rahmenbedingungen anzupassen.

Um die für die Ausschreibung und Vergabe an einen Generalunternehmer erforderlichen Planungsunterlagen vollständig und belastbar erstellen zu können, ist nunmehr über die weitere Beauftragung der nachfolgend aufgeführten Planungsleistungen zu entscheiden.

1. Architektenleistungen

Das Büro Schmidt und Strack Architekten soll mit den weiteren Leistungen der Leistungsphasen 5 bis 7 beauftragt werden.

Die Beauftragung ist insbesondere erforderlich, um die Ausführungsplanung sowie die für die Ausschreibung und Vergabe an einen Generalunternehmer notwendigen Unterlagen zu erstellen bzw. fortzuführen.

2. Elektroplanung

Die Elfas GmbH soll mit den weiteren Leistungen der Leistungsphasen 5 bis 9 der Elektroplanung beauftragt werden.

Aufgrund der vorgesehenen Vergabe der Bauleistungen an einen Generalunternehmer sind die entsprechenden Planungsunterlagen vollständig und in der für die GU-Ausschreibung erforderlichen Qualität vorzulegen.

3. Wärmeschutzplanung

Bei der Planung des Wärmeschutzes haben sich durch die Entscheidung für die GU-Vergabe keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich des Leistungsumfangs ergeben.

Das Büro Kuhlmann Ingenieure soll daher mit den weiteren Leistungen der Leistungsphasen 5 bis 7 beauftragt werden.

Die Fortführung dieser Leistungen ist erforderlich, um die energetischen und bauphysikalischen Anforderungen des Bauvorhabens vollständig zu bearbeiten und die hierfür erforderlichen Nachweise und Planungsunterlagen fertigzustellen.

4. Rechtliche Beratung und Begleitung des GU-Vergabeverfahrens

Für die Vorbereitung und Begleitung des Vergabeverfahrens zur Beauftragung eines Generalunternehmers sowie insbesondere für die Erstellung bzw. Prüfung der erforderlichen rechtssicheren Vergabevermerke wurde bereits die Gotthold Rechtsanwälte Rechtsanwaltsgesellschaft mbH beauftragt.

Im weiteren Verlauf des Projektes hat sich gezeigt, dass die Bauverwaltung der Stadt Leun für die rechtssichere und sachgerechte Durchführung des GU-Vergabeverfahrens einen darüberhinausgehenden Beratungsbedarf hat.

Insbesondere aufgrund der Komplexität des Verfahrens sowie der notwendigen Abstimmungen und rechtlichen Bewertungen ist eine fortlaufende rechtliche Begleitung des Projektes erforderlich.

Daher soll die Gotthold Rechtsanwälte Rechtsanwaltsgesellschaft mbH mit weiteren Beratungsleistungen beauftragt werden.

Es ist vorgesehen, hierfür einen Umfang von ca. 10 Stunden pro Monat abzurufen. Die Abrechnung erfolgt auf Grundlage der bestehenden Vergütungsvereinbarung nach tatsächlich geleisteten Stunden.

Die zusätzliche rechtliche Beratung ist erforderlich, um das Vergabeverfahren rechtssicher, ordnungsgemäß und ohne vermeidbare Verzögerungen weiterzuführen und die Stadt Leun bei den im weiteren Verfahren erforderlichen rechtlichen Fragestellungen zu unterstützen.

5. Planung der technischen Gebäudeausrüstung (TGA)

Aufgrund des derzeitigen Sachstandes besteht hinsichtlich der Weiterbeauftragung der Rehling Energie-Technik GmbH ab Leistungsphase 4 noch weiterer Klärungsbedarf. Die entsprechende Entscheidung über die Beauftragung wird daher zurückgestellt und zur Beratung in die nächste Beratungsfolge eingebracht.

6. Tragwerksplanung und Brandschutzplanung

Die bisher beauftragten Leistungen der Tragwerksplanung und der Brandschutzplanung werden mit Abschluss der bislang beauftragten Leistungsstufen beendet.

Für diese beiden Fachplanungen sind im Hinblick auf die vorgesehene Vergabe der Bauleistungen an einen Generalunternehmer derzeit keine weiteren Beauftragungen erforderlich.

Erfordernis der weiteren Beauftragung

Die vollständige Erbringung der noch erforderlichen Planungsleistungen ist Voraussetzung dafür, dass die für die Ausschreibung und Vergabe an einen Generalunternehmer notwendigen Unterlagen vollständig erstellt werden können.

Erst wenn die erforderlichen Planungsleistungen und Planungsgrundlagen vollständig vorliegen, kann das Vergabeverfahren für die Beauftragung des Generalunternehmers sachgerecht und rechtssicher durchgeführt werden.

Die weiteren Beauftragungen dienen damit der konsequenten Umsetzung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 08.09.2025 und sind erforderlich, um das Bauvorhaben zeitnah, geordnet und rechtssicher weiterzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Honorare der beauftragten Planungsleistungen richten sich nach den jeweils zugrunde liegenden Stufenverträgen und den darin vereinbarten prozentualen Honoraranteilen nach HOAI. Die Berechnung der Honorare erfolgt auf Grundlage der aktuellsten Kostenschätzung des Bauvorhabens.

Durch die weitere Beauftragung der jeweiligen Leistungsphasen entstehen entsprechende zusätzliche Honorarkosten gemäß den vertraglich vereinbarten Honorarsätzen und den auf Basis der aktuellen Kostenschätzung ermittelten anrechenbaren Kosten.

Für die zusätzlich vorgesehene rechtliche Beratungsleistung der Gotthold Rechtsanwälte Rechtsanwaltsgesellschaft mbH im Umfang von ca. 10 Stunden pro Monat entstehen nach der bestehenden Vergütungsvereinbarung voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 3.451,00 € pro Monat.

Investitionsnummer 0204-0016 A

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leun beschließt, die für die weitere Planung und Vorbereitung der Vergabe des Neubaus des Feuerwehrgerätehauses für die Stadtteile Biskirchen, Bissenberg und Stockhausen erforderlichen Leistungen auf Grundlage der bestehenden Stufenverträge bzw. der bestehenden Vergütungsvereinbarung wie folgt abzurufen bzw. weiter zu beauftragen:

1. Schmidt und Strack Architekten mit den Architektenleistungen der Leistungsphasen 5 bis 7,
2. Elfes GmbH mit den Leistungen der Elektroplanung der Leistungsphasen 5 bis 9,
3. Kuhlmann Ingenieure mit den Leistungen der Wärmeschutzplanung der Leistungsphasen 5 bis 7,
4. Gotthold Rechtsanwälte Rechtsanwaltsgesellschaft mbH mit der weiteren rechtlichen Beratung und Begleitung des GU-Vergabeverfahrens im Umfang von ca. 10 Stunden monatlich auf Grundlage der geltenden Vergütungsvereinbarung und nach tatsächlichem Zeitaufwand. Bei einem Stundensatz von 290,00€ netto entspricht dies ca. 3.451,00€ brutto monatlich.

Der Magistrat wird beauftragt und ermächtigt, die entsprechenden weiteren Leistungsstufen abzurufen bzw. die erforderlichen Beauftragungen vorzunehmen und das weitere Verfahren zur Vorbereitung und Durchführung der Generalunternehmervergabe entsprechend fortzuführen.

Die weiteren Beauftragungen stehen vorbehaltlich der Einholung und Erteilung der jeweils erforderlichen Einzelgenehmigungen durch die zuständige Kommunalaufsicht. Die Beauftragungen dürfen erst nach Vorliegen der entsprechenden Genehmigungen umgesetzt bzw. die jeweiligen Leistungsstufen abgerufen werden.

Anlage(n):

1. 26.09.04 Go
2. SKM_C251i26090915450
3. 02-Anl1-Formblatt-Honorar_WS_FWL.pdf
4. Leun, Feuerwehr 26.06.29 Vergütungsvereinbarung